

BAIL DE DROITS EXCLUSIFS

NEQ : 8823588130

Bail numéro : P-09-621

LE MINISTRE DES FORÊTS, DE LA FAUNE ET DES PARCS, pour et au nom du gouvernement du Québec, ici représenté par M. Mario St-Pierre, directeur régional de la Côte-Nord – Secteur de la faune, dûment autorisé par le Règlement sur la signature de certains actes, documents et écrits du ministère des Ressources naturelles et de la Faune édicté par le décret 1455-95 du 8 novembre 1995, (1995) 127 G.O. II, 4729 et ses modifications subséquentes;

Ci-après appelé le « **MINISTRE** »

- ET -

LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR DU QUÉBEC, compagnie à fonds social légalement constituée par la Loi sur la Société des établissements de plein air du Québec (Lois refondues, chapitre S-13.01), ayant son siège à la Place de la Cité – Tour Cominar, 2640, boulevard Laurier, bureau 1300, Sainte-Foy (Québec) G1V 5C2, ici représentée par M. Gilles Dumaresq, agissant en sa qualité de directeur de Sépaq Anticosti, dûment autorisé à l'effet des présentes par une résolution de son conseil d'administration (n° 2000-21) en date du vingtième (20^e) jour du mois de juin 2000, dont copie demeure annexée aux présentes;

Ci-après appelée le « **LOCATAIRE** »

LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - BAIL DE DROITS EXCLUSIFS

Conformément à l'article 86 de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1) et sous réserve des droits ou des privilèges qui ont été ou qui peuvent être accordés à d'autres personnes, le **MINISTRE** donne à bail au **LOCATAIRE** des droits exclusifs de chasse et de piégeage sur le territoire A, de pêche sur le territoire B et de pêche sur une rivière à saumon sur le territoire C pour les seules fins de l'exploitation d'une pourvoirie. Ces territoires (ci-après appelés le « **Territoire** ») sont plus amplement décrits aux plans et à la description technique ci-annexés, qui ont été préparés et signés le 14 novembre 2000, par madame Suzanne Cloutier, arpenteur-géomètre, et qui portent respectivement les numéros 36, P-36-1 et P-36-2 de ses minutes.

ARTICLE 2 - DURÉE ET LOYER DU BAIL

Malgré la date de sa signature, le présent bail est consenti pour une période de neuf (9) ans débutant le premier jour du mois d'avril 2014 et se terminant le 31^e jour du mois de mars 2023. À compter du 1^{er} avril 2015, le bail est renouvelable automatiquement chaque année, d'une année additionnelle.

Le LOCATAIRE paiera au MINISTRE un loyer annuel tel que prévu au Règlement sur la tarification reliée à l'exploitation de la faune édicté par le décret 1291-91 du 18 septembre 1991 et à ses amendements subséquents. Un intérêt au taux fixé en vertu de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) sera exigé pour tout paiement effectué en retard, tel que prévu sur l'avis de paiement. Tout chèque qui n'est pas honoré par l'institution sur laquelle il est tiré est assujéti aux frais édictés selon l'article 12.2 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002).

L'avis de paiement sera transmis à tous les ans, au moins trente (30) jours avant le mois d'avril, à la dernière adresse connue du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE qui souhaite ne pas renouveler son bail doit envoyer un avis écrit au MINISTRE dans les trente (30) jours qui suivent la réception de l'avis de paiement du loyer. Sur réception de cet avis, le MINISTRE en avise le créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail et dont la sûreté (hypothèque) a fait l'objet d'un avis écrit au MINISTRE. Le créancier peut alors obtenir la cession et le renouvellement du bail en sa faveur.

ARTICLE 3 - INDEMNITÉ

Si le MINISTRE doit mettre fin au bail pour un motif autre que ceux prévus à l'article 90 de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1), il transmettra un avis au LOCATAIRE au moins soixante (60) jours avant le mois d'avril, il procédera par annulation ou non-renouvellement et il indemniserá le LOCATAIRE conformément à l'article 91 de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1). Dans une telle éventualité, le LOCATAIRE accepte que l'indemnité soit versée, jusqu'à concurrence de sa créance, au créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail et dont la sûreté (hypothèque) a fait l'objet d'un avis écrit au MINISTRE.

Une copie de l'avis d'annulation ou de non-renouvellement est transmise par le MINISTRE au créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail et dont la sûreté (hypothèque) a fait l'objet d'un avis écrit au MINISTRE.

ARTICLE 4 - RENONCIATION AU BÉNÉFICE DE L'ACCESSION ET PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

Le MINISTRE renonce en faveur du LOCATAIRE, qui accepte, au bénéfice de l'accession, relatif à toute construction à être réalisée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail, pour qu'il en ait la pleine propriété sous forme de propriété superficiáire à compter du moment où elle sera réalisée ou mise en place. Cette propriété superficiáire vise l'assise du terrain où se retrouvent les constructions.

Le MINISTRE reconnaît que le LOCATAIRE peut consentir des sûretés (hypothèques) relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail en faveur d'un créancier. Le MINISTRE doit être avisé par écrit de l'octroi et de l'extinction d'une telle sûreté (hypothèque) ainsi que des coordonnées du créancier hypothécaire. Si un créancier exerce des droits hypothécaires à l'égard des constructions, le MINISTRE consent à transférer le bail en faveur du créancier ou de l'acquéreur des constructions et reconnaît le droit dudit créancier ou dudit acquéreur aux avantages de la renonciation au bénéfice de l'accession et de la propriété superficiáire mentionnées à l'alinéa ci-dessus. Le créancier ou l'acquéreur des constructions devra donner avis écrit au MINISTRE du transfert de propriété des constructions en sa faveur. Sur réception de cet avis, le MINISTRE procédera au transfert conformément à l'article 14 du présent bail.

ARTICLE 5 - RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Le LOCATAIRE qui consent des sûretés (hypothèques) relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail à des fins de pourvoirie et ayant fait l'objet d'une autorisation par le MINISTRE, en faveur d'un créancier autorise le MINISTRE à transmettre au créancier hypothécaire une copie des avis se rapportant au paiement, au non-renouvellement, à la résiliation ou à la révocation du présent bail.

ARTICLE 6 - PLAN DE GESTION

Le LOCATAIRE doit préparer tous les trois ans, selon les directives transmises par le MINISTRE, un plan de gestion du Territoire ici appelé le « Plan ». Ce Plan contient des planifications de conservation et d'exploitation de la faune. En vue de la préparation du Plan, le MINISTRE fournit au LOCATAIRE le portrait du Territoire. Une fois approuvé par le MINISTRE, le Plan fait partie intégrante du présent bail et le LOCATAIRE se doit de le réaliser.

Le LOCATAIRE qui refuse de préparer le Plan, comme il est demandé par le MINISTRE, se voit imposer un Plan préparé par le MINISTRE aux frais du LOCATAIRE.

ARTICLE 7 - PERMIS DE POURVOIRIE

Le LOCATAIRE doit être détenteur d'un permis de pourvoirie.

ARTICLE 8 - MAINTIEN DE L'OFFRE

Le LOCATAIRE doit, pendant toute la durée du bail, maintenir l'offre de la pratique de chacune des activités pour lesquelles des droits exclusifs lui sont accordés ainsi que l'offre des services et l'équipement connexe.

ARTICLE 9 - LIMITATION À LA FRÉQUENTATION

Le LOCATAIRE doit limiter en tout temps à un maximum de dix pour cent (10 %) du total des jours-personnes d'activités effectuées, pour lesquelles le LOCATAIRE a des droits exclusifs sur le Territoire, le nombre de personnes invitées pour des fins publicitaires, promotionnelles, sociales ou autres de même nature.

De plus, dans le cas où il est constitué en personne morale ou en société, le LOCATAIRE doit limiter à un maximum de dix pour cent (10 %) les actionnaires, les membres, les associés, les employés de ceux-ci ou les employés du LOCATAIRE qui accèdent au Territoire, à titre onéreux ou gratuit, dans le but d'y pratiquer l'une ou l'autre des activités pour lesquelles il détient des droits exclusifs en vertu du présent bail. Ce pourcentage peut être augmenté ou diminué par entente administrative au préalable entre le MINISTRE et le LOCATAIRE.

ARTICLE 10 - LIMITES DU TERRITOIRE

Le LOCATAIRE doit identifier les limites du Territoire en utilisant des pancartes sur lesquelles sont, entre autres, inscrits en français le nom officiel du LOCATAIRE, le numéro de référence du bail et la nature des droits exclusifs accordés. L'installation de ces pancartes doit se faire à la périphérie du Territoire et le long des voies de circulation localisées sur le Territoire.

ARTICLE 11 - PARCELLE DE TERRAIN EXCLUE

Toute parcelle de terrain faisant ou pouvant faire l'objet d'un bail à des fins de villégiature octroyé par le ministre des Ressources naturelles est exclue du Territoire pour les fins de l'exercice des droits conférés par les présentes.

ARTICLE 12 - VILLÉGIATURE ET CHASSE ET PÊCHE

Dans tous les cas où il n'y a pas d'entente particulière concernant les activités de chasse et de pêche entre le LOCATAIRE et un titulaire d'un bail à des fins de villégiature (ci-après appelé villégiateur) octroyé par le ministre des Ressources naturelles sur le Territoire, le LOCATAIRE doit permettre à ce villégiateur d'y pratiquer des activités de chasse et de pêche selon les modalités prescrites par le MINISTRE.

Lorsque le LOCATAIRE conclut une entente particulière avec un villégiateur, cette entente doit être conditionnelle à son acceptation par le MINISTRE et le LOCATAIRE doit en transmettre copie au MINISTRE dans les quarante-cinq (45) jours de la date de sa conclusion.

Le MINISTRE doit alors transmettre son acceptation ou son refus au LOCATAIRE dans les quarante-cinq (45) jours de la date où il en a reçu copie. Si le MINISTRE ne transmet pas sa décision dans le délai prévu, cela équivaut à son acceptation de l'entente.

ARTICLE 13 - TAXES

Le LOCATAIRE acquittera toutes les taxes foncières, générales ou spéciales, les taxes scolaires et autres cotisations imposées à l'égard des bâtiments et constructions érigés aux fins de l'exercice des droits prévus dans le présent bail.

ARTICLE 14 - TRANSFERT DU BAIL

Le LOCATAIRE qui désire transférer le présent bail doit aviser le MINISTRE du nom et de l'adresse du nouveau LOCATAIRE en remplissant le formulaire de demande de transfert de bail qui doit être signé par le LOCATAIRE actuel et le nouveau ou fournir tout document légal confirmant le transfert. S'il existe une sûreté (hypothèque) grevant toute construction, il doit en mentionner l'existence dans ce formulaire ou dans le document légal de transfert. Le MINISTRE doit aviser le créancier hypothécaire de ce transfert. Dans le cas d'un transfert en faveur d'un groupe, le MINISTRE transférera le bail au nom du représentant choisi par le groupe.

Si le LOCATAIRE décède, fait faillite ou si le bâtiment situé sur le territoire visé par le présent bail a fait l'objet d'une vente en justice ou d'un exercice d'un droit hypothécaire, le MINISTRE transfère le bail en faveur de l'héritier, du syndic, du créancier hypothécaire ou de l'acquéreur des constructions.

Le MINISTRE procédera au transfert sur paiement des frais inhérents et de tout loyer dû par l'ancien locataire.

ARTICLE 15 - CESSION OU SOUS-LOCATION

Les droits que confère le présent bail ne peuvent valablement être cédés ou sous-loués à une autre personne, sans l'autorisation du MINISTRE. Le demandeur est alors tenu de payer les droits exigibles tels qu'établis par le MINISTRE.

ARTICLE 16 - RESPONSABILITÉ

Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que le MINISTRE ne soit pas tenu responsable des dommages et dépens résultant de réclamations, poursuites ou recours quelconques en raison de l'exercice des droits qui lui sont consentis par les présentes. Il en est de même de tout dommage direct ou indirect qui pourrait être causé aux installations faisant l'objet du présent bail.

ARTICLE 17 - MODIFICATION

Les parties conviennent d'apporter au présent bail toute modification requise par le MINISTRE aux fins de le rendre conforme à toute modification de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1) ou de ses règlements ou de toutes politiques ministérielles ou gouvernementales et à la Loi sur les droits de chasse et de pêche dans les territoires de la Baie James et du Nouveau-Québec (RLRQ, chapitre D-13.1), le cas échéant.

ARTICLE 18 - DÉFAUT

Le LOCATAIRE sera en défaut s'il ne respecte pas les conditions de son bail ou si le bail a été obtenu à la suite d'une déclaration frauduleuse. Le MINISTRE pourra alors exiger que les correctifs soient apportés dans un délai qu'il fixe et, à défaut, modifier, annuler ou ne pas renouveler le bail conformément aux dispositions de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1).

Un avis de modification, d'annulation ou de non-renouvellement, de trente (30) jours sera notifié, avec une copie de l'avis de défaut transmis au LOCATAIRE, à tout créancier détenant une sûreté (hypothèque) sur toute construction et dont la sûreté (hypothèque) a fait l'objet d'un avis écrit au MINISTRE. Le créancier peut alors remédier au défaut du LOCATAIRE et obtenir le transfert du bail en sa faveur.

ARTICLE 19 - LOIS APPLICABLES

Le présent bail est régi par les lois du Québec et toute instance doit être introduite devant un tribunal du Québec. Notamment, s'appliquent au présent bail la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1), le Règlement sur les pourvoyeurs de chasse, de pêche et de piégeage (RLRQ, chapitre C-61.1, r. 24), ainsi que les autres règlements qui découlent de la loi et qui concernent les pourvoies.

ARTICLE 20 - ANNEXES

Les annexes mentionnées au présent bail et, le cas échéant, la proposition d'appel d'offres signée par le LOCATAIRE et les documents qui l'accompagnent en font partie intégrante.

ARTICLE 21 - RELATIONS OPÉRATIONNELLES

L'administration et l'application du présent bail sont sous la responsabilité du directeur régional de la Côte-Nord - Secteur de la faune ou de son représentant désigné sur les lieux.

ARTICLE 22 - CHANGEMENT D'ADRESSE ET TOUT AUTRE AVIS

Tout changement d'adresse ou autre avis, pour être valide et lier les parties, doit être donné par écrit et transmis au MINISTRE à l'adresse qu'il communique au LOCATAIRE et au LOCATAIRE à l'adresse qu'il communique au MINISTRE.

ARTICLE 23 - INTERPRÉTATION

Dans le présent bail, l'expression « LOCATAIRE » comprend tout cessionnaire du bail, le cas échéant.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé en deux (2) exemplaires aux dates et endroits suivants :

**LE MINISTRE DES FORÊTS,
DE LA FAUNE ET DES PARCS**

Original signé

PAR :

Mario St-Pierre
Directeur régional de la Côte-Nord –
Secteur de la faune
Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs
456, avenue Arnaud, bureau 1.03
Sept-Îles (Québec) G4R 3B1

2014/05/09
DATE

Sept-Îles
ENDROIT

LE LOCATAIRE

**SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS
DE PLEIN AIR DU QUÉBEC**
NEQ : 8823588130

Original signé

PAR :

Gilles Dumaresq, directeur
Sépaq Anticosti
25, chemin des Forestiers
Case postale 179
Port-Menier (Québec) G0G 2Y0

22 mai 2014
DATE

Port-Menier
ENDROIT

RÉSOLUTION 2000-21

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN
AIR DU QUÉBEC TENUE AU GÎTE DU MONT-ALBERT
LE 20 JUIN 2000**

Sur motion faite, il est résolu :

QUE les directeurs de la Sépaq soient et ils sont par les présentes autorisés à signer au nom de la Société pour les établissements qui sont sous leur responsabilité respective tous documents, demandes ou permis utiles ou nécessaires aux fins des opérations de ces établissements.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Original signé

La Secrétaire, Nelly Rodrigue
Le 15^e jour du mois de mars 2005.

